



REAL

Visualisering lavet med AI

Kløverbladsgade 11, 2500 Valby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	213
Kontant	13.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	8.349		
Byggeår	1903	Energimærke	D

Sagsnr. **134185**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026



Gennemrenoveret townhouse - 289 etage-m2 ved Forfatterkvarteret

Velkommen til Kløverbladsgade 11 – et gennemrenoveret og indflytningsklart townhouse, hvor klassisk byliv, moderne komfort og masser af plads mødes på en attraktiv adresse i Valby.

Her får I hele **213 m² bolig samt 76 m² kælder** – i alt 289 etagemeter. Boligen er for nylig renoveret fra ende til anden med bl.a. nye gulve, lofter, vægge, køkken og badeværelser. Resultatet er et helstøbt hjem, hvor æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

Planløsningen er rummelig og fleksibel med gode muligheder for flere værelser, store opholdsrum og hjemmekontor. Med **to badeværelser og tre toiletter** er boligen samtidig oplagt til den større familie. Kælderen på 76 m² giver desuden god plads til opbevaring, vaskefaciliteter, vinrum m.m.

Udelivet nydes i forhaven eller den hyggelige, private gårdhave, der indbyder til sommermiddage og afslappede stunder – uden omfattende havearbejde.

Beliggenheden ved Forfatterkvarteret kombinerer ro med kort afstand til **Carlsberg Byen, Søndermarken, Frederiksberg, Vesterbro og Valby**. København Syd ligger for enden af vejen med metro, S-tog, regionaltoget og busser, mens Rådhuspladsen kan nås på cykel på ca. 10-12 minutter.

Via grundejerforeningen er der adgang til bl.a. legeplads, tennis- og basketballbane, og både Vestre Kirkegård og Valbyparken ligger tæt på.

På matriklen ligger desuden et **baghus med erhvervsstatus**, som er til salg separat via EDC Erhverv – en særlig mulighed for at kombinere bolig og erhverv på samme adresse.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

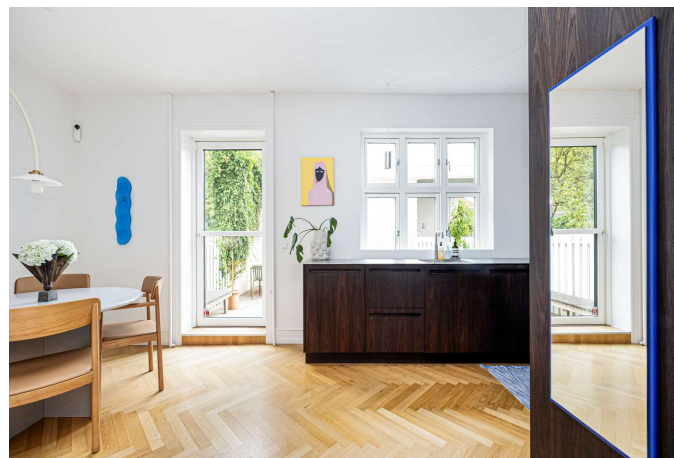
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

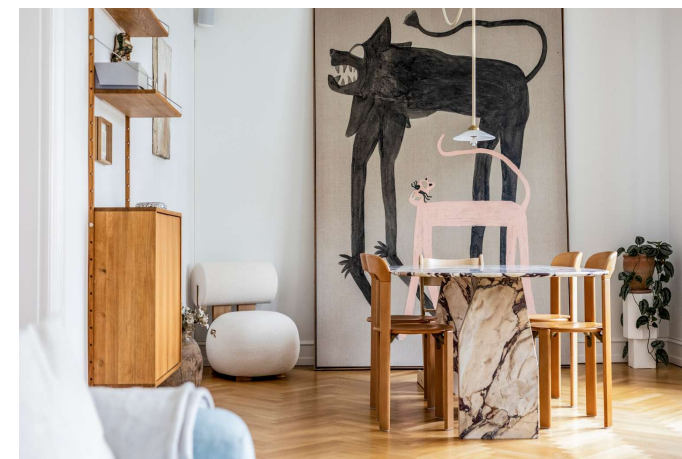
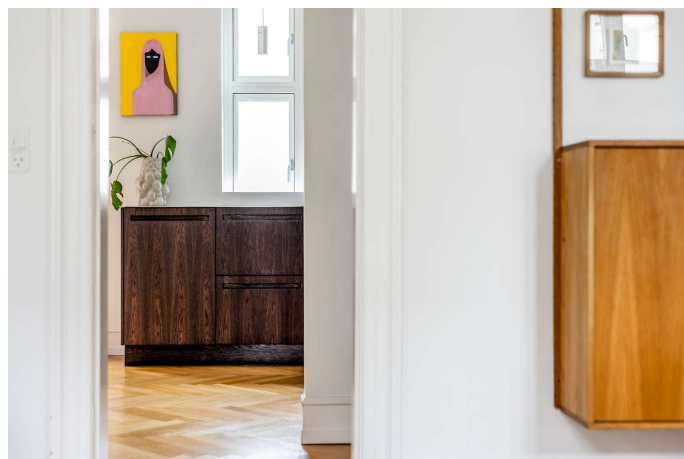
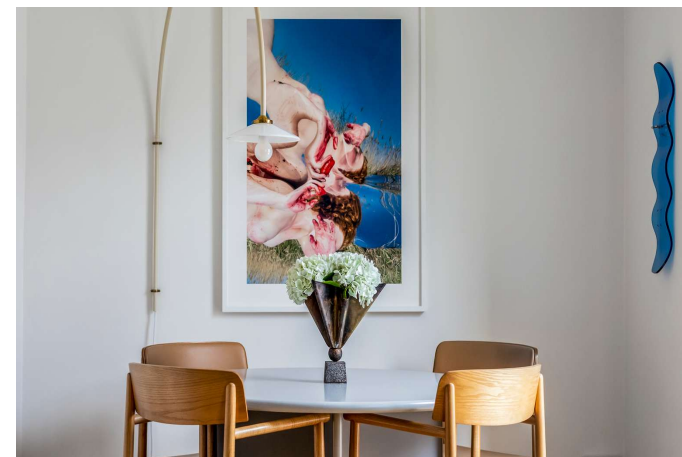
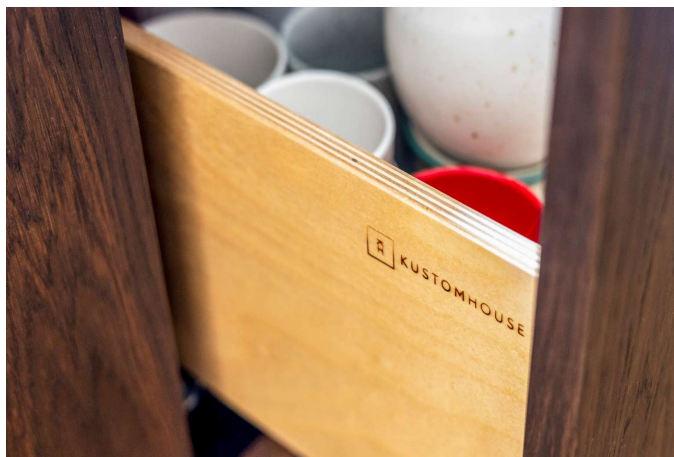
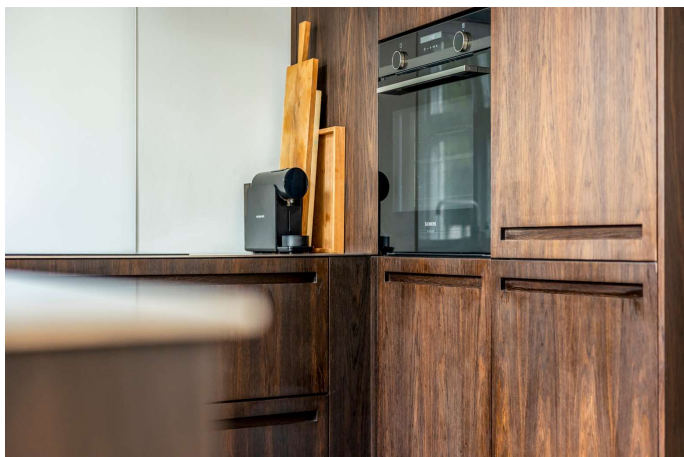
Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

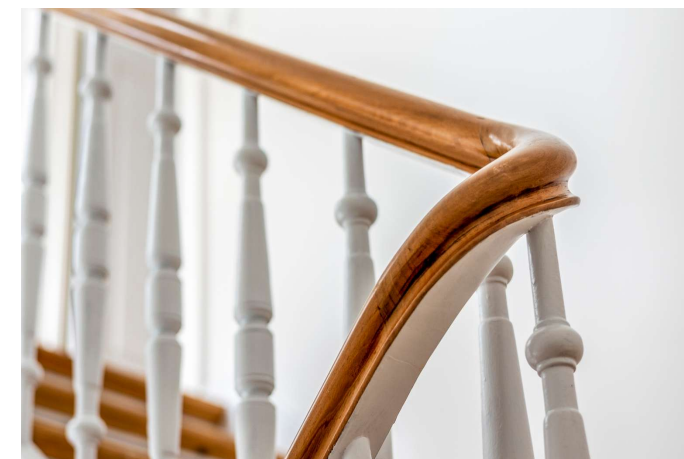
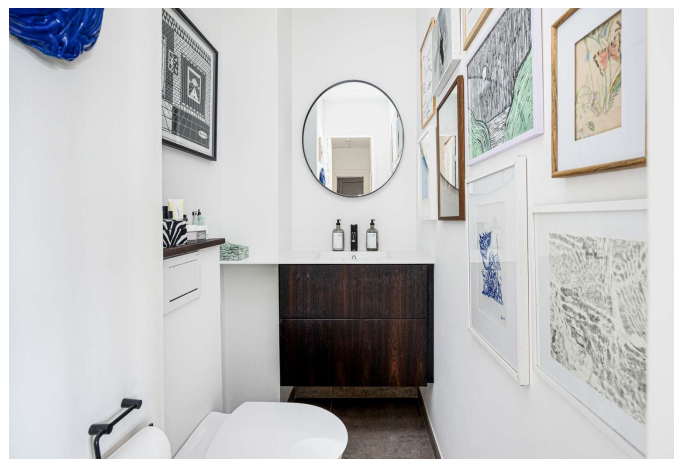
Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

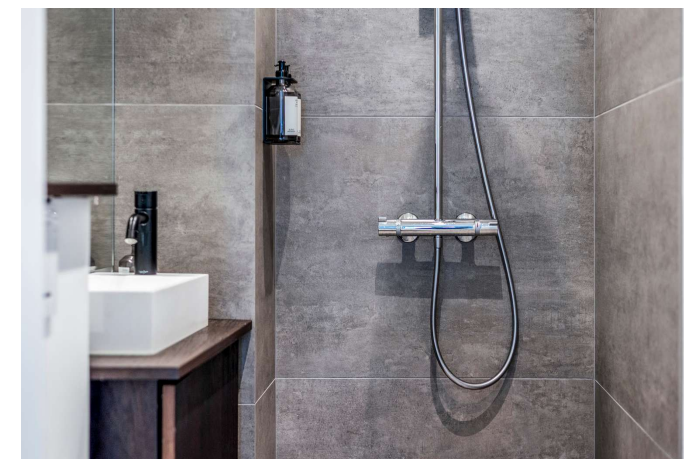
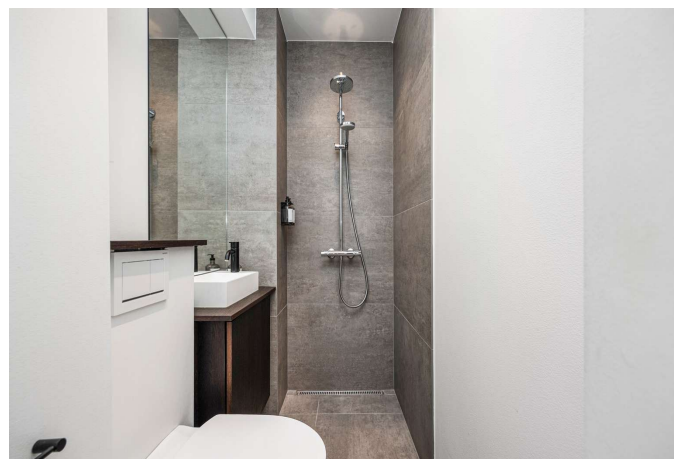
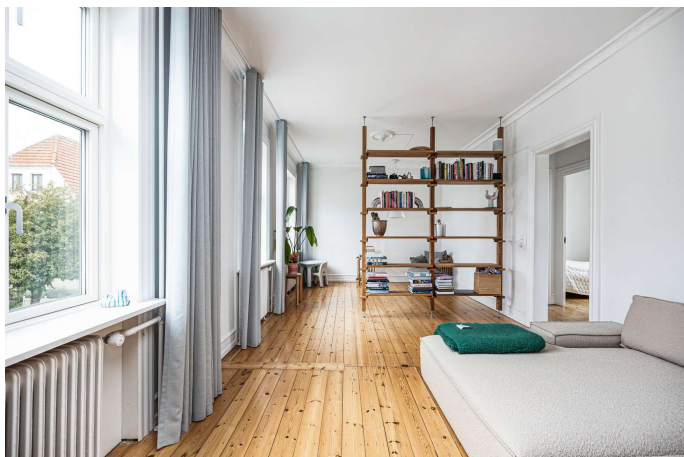
Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

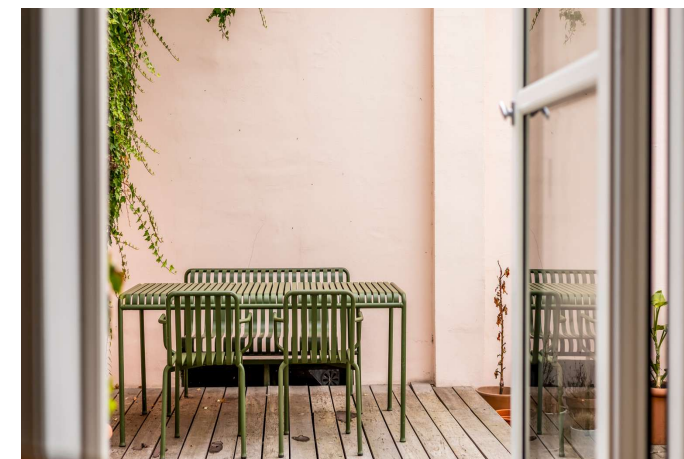
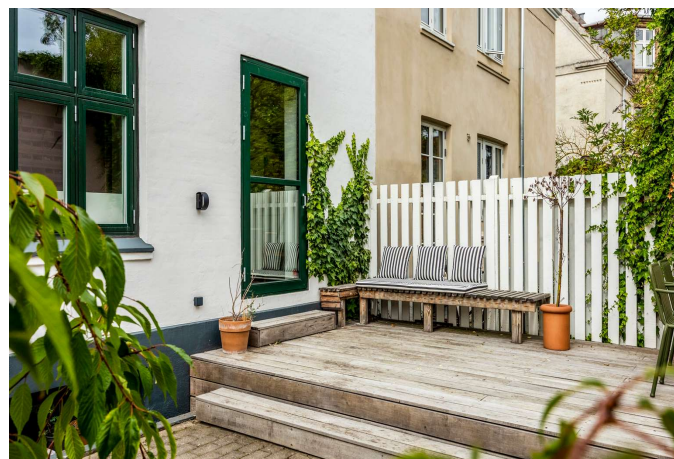
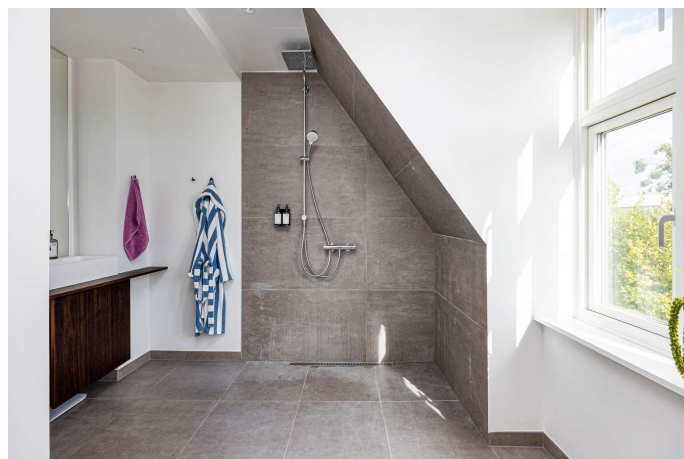
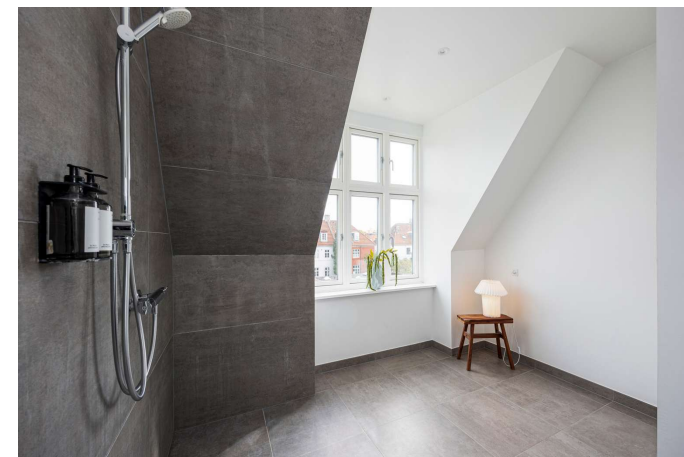
Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

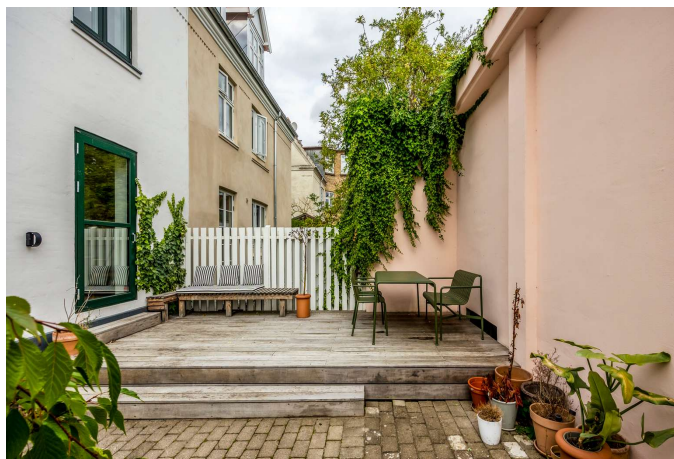
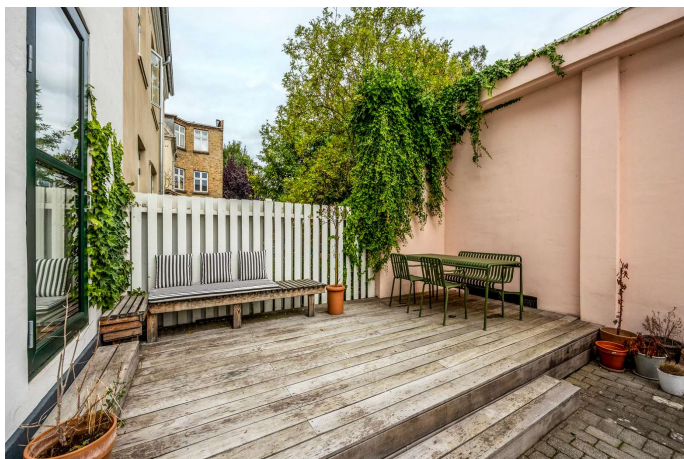
Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

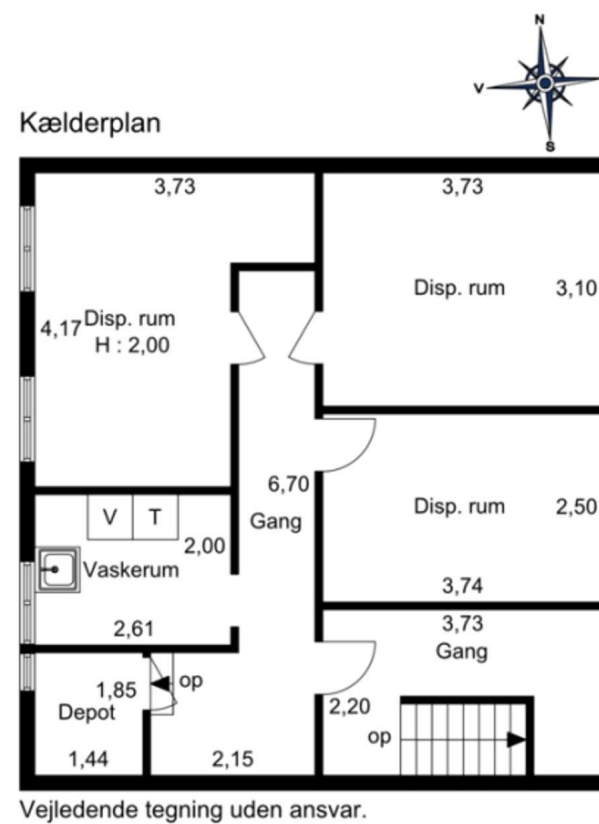
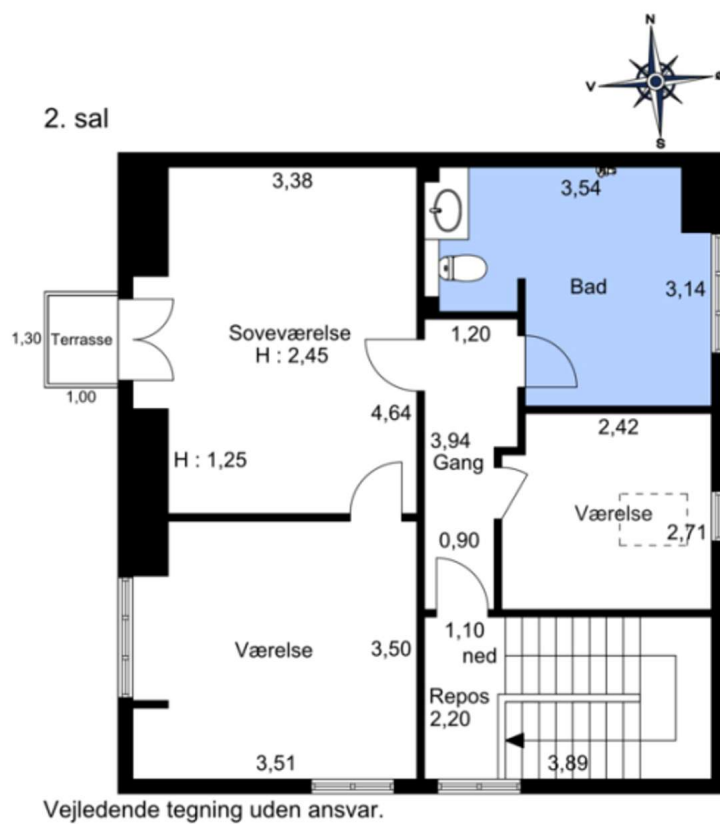


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026

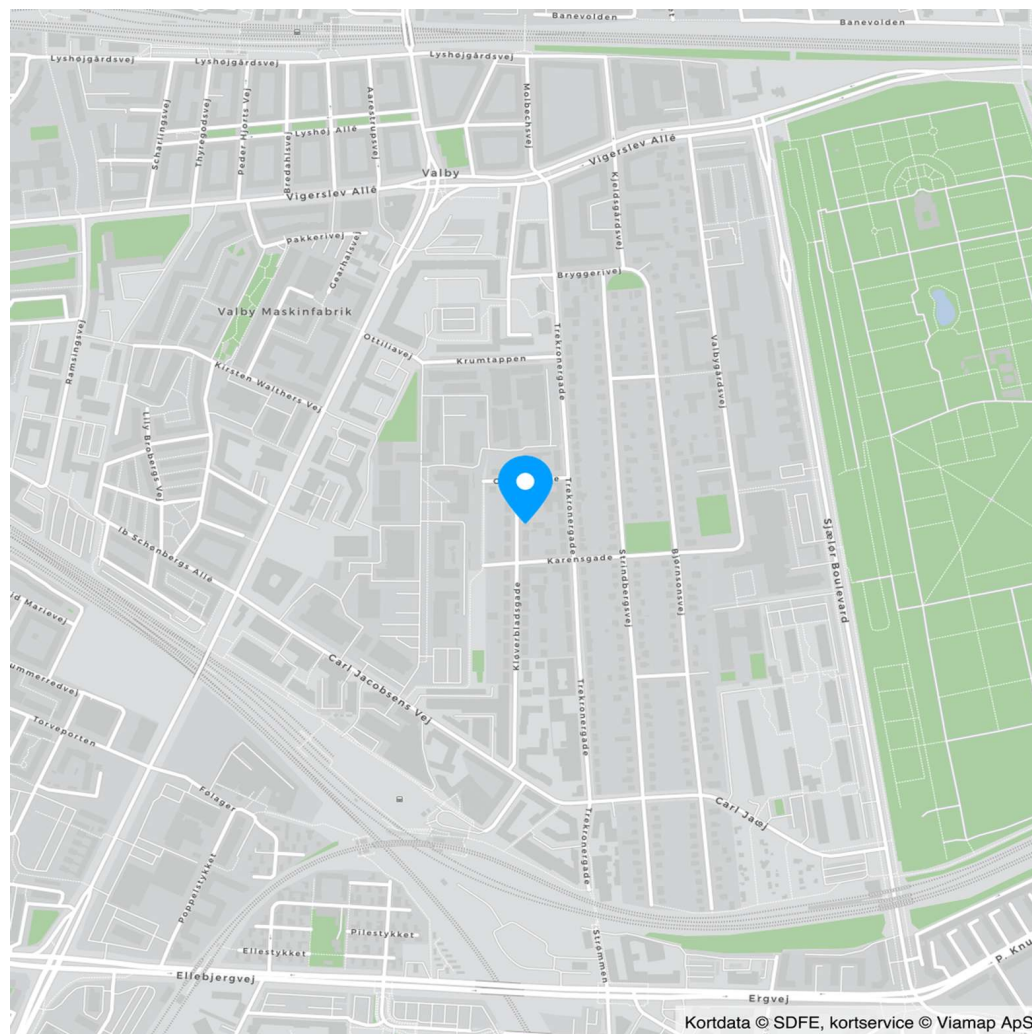




Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
 Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
 Må benyttes til:
 Kommune: København
 Matr.nr.: 191 Valby, København
 BFE-nr.: 100298114
 Ejerl. Nr.: 1
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2026
 Ejendomsværdi:
 Grundværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 9.867.200
 Grundlag for grundskyld: 4.674.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 289 m²
 - Heraf tinglyst boligareal m²
 - Heraf andre tinglyste arealer 289 m²
 BBR-boligareal: 213 m²
 Øvrige BBR-arealer:
 - Kælderareal 76 m²
 - Udnyttet tagetage 61 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.09.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
 - Nr. 2: 15.09.1902 - Dok om spildevandsanlæg
 - Nr. 3: 01.12.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
 - Nr. 4: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
 - Nr. 5: 14.03.1951 - Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
 - Nr. 6: 08.03.1954 - Dok om udlæg af areal til gade
 - Nr. 7: 26.09.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 - Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Planer

Kommuneplan R24.B.5.5 - R24.B.5.5 - B2*
 Lokalplan 658 - Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
 Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	57.979	Kontantpris	kr. 13.995.000
Grundskyld	kr.	23.839	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 85.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	12.000	Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr. 2.500
Ejendomsbidrag, anslået	kr.	211	I alt	kr. 14.083.350
Forsikring, anslået	kr.	5.510	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Grundejerforeningskontingent	kr.	650		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 100.188		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.763 md. / 945.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.447 md. / 773.359 år v/24,19 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Kløverbladsgade 11, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 134185
Ejerudgift/md.: kr. 8.349

Dato: 26.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 3.997.000
Nr. 12: hovedstol kr. 849.000
Nr. 13: hovedstol kr. 4.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 289 / 567
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler

uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau XXXX.
Se mere på www.kulturarv.dk

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.